

Frankfurt am Main – Niederursel

# Einfamilienhaus mit Galerie in idyllischer Lage

**CODICE OGGETTO: 25001064**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'AFFITTO: 2.400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 381 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001064	Prezzo d'affitto	2.400 EUR
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	570 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Casa	Casa unifamiliare
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	1998
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1952	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	194.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.03.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952

CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà

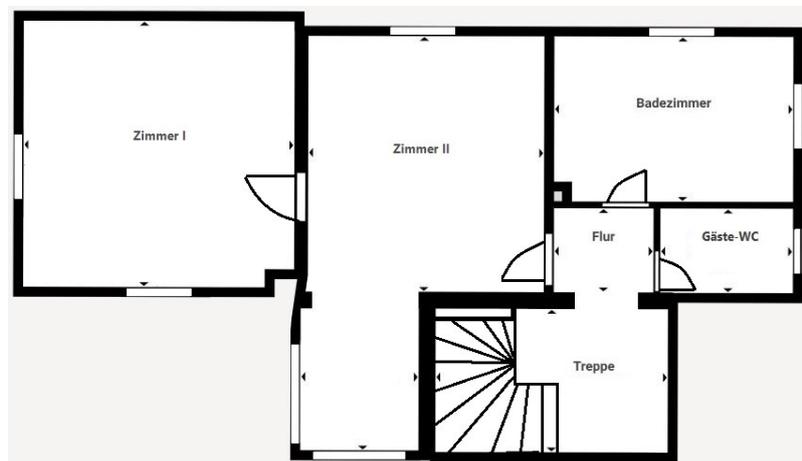
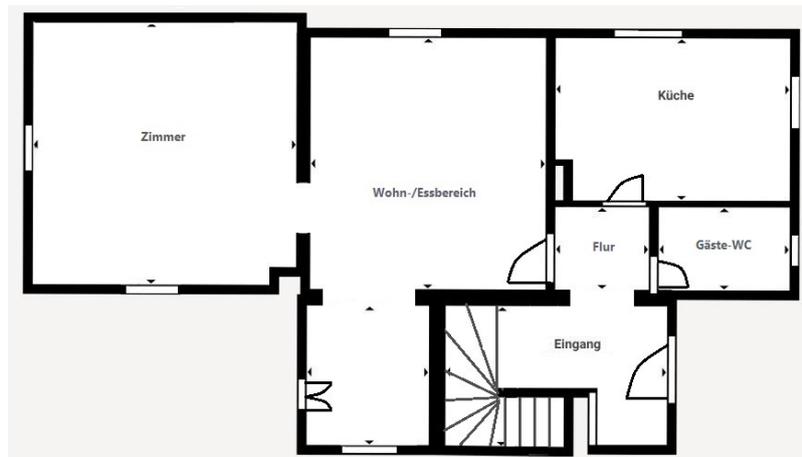


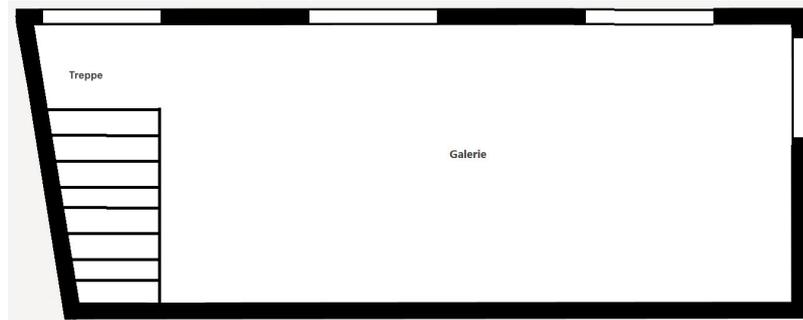
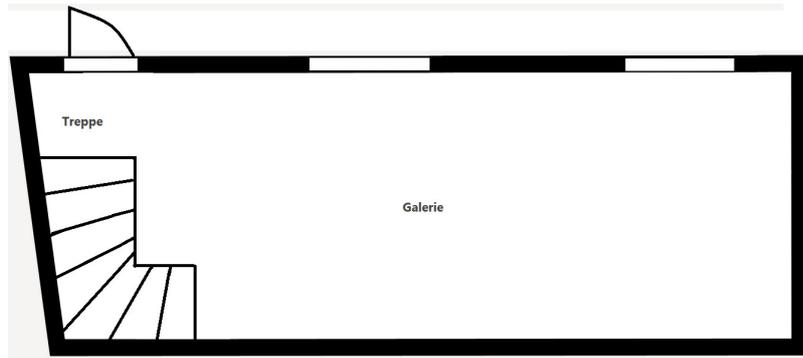
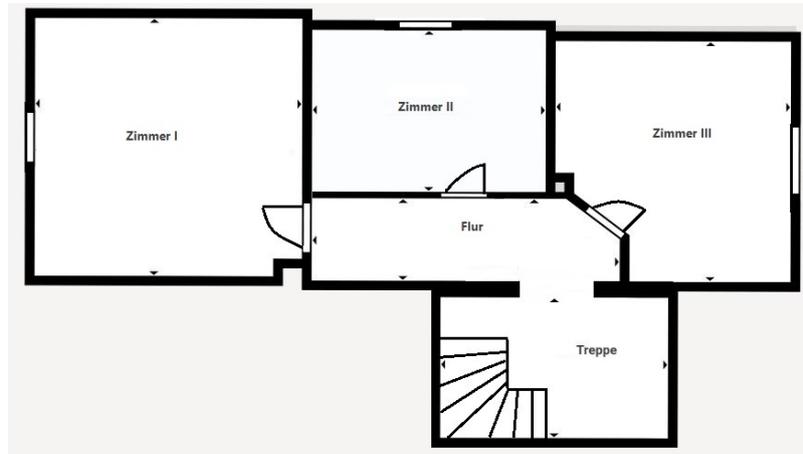
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Una prima impressione

Das gepflegte, geräumige Einfamilienhaus wurde 1998 umfangreich modernisiert und danach weiter liebevoll in Stand gehalten. Es bietet eine Wohnfläche von circa 150 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, ideal für eine große Familie. Es präsentiert sich mit einer praktischen Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Komfort bietet. Eine Gas-Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen und eine gute Atmosphäre. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich, der Sie in die weiteren Räumlichkeiten führt. Im Erdgeschoss finden Sie die Einbauküche sowie das großzügige Wohnzimmer, welches durch seine Fensterfronten mit viel Tageslicht versorgt wird und direkten Zugang zum Garten bietet. Der Garten ist ein besonderer Vorteil dieses Hauses, da er viel Platz für Aktivitäten im Freien bietet und zum Entspannen einlädt. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer, die unterschiedlich genutzt werden können; sei es als klassisches Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Jedes Zimmer zeichnet sich durch eine angenehme Größe und helle Gestaltung aus, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten ermöglicht. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit den notwendigen sanitären Einrichtungen ausgestattet und grenzt an die Schlafräume an. Zusätzlich steht sowohl im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss ein Gäste-WC zur Verfügung. Die ausgezeichnete Lage des Einfamilienhauses im historischen Ortskern von Niederursel verdient die Bezeichnung: ruhige Lage. Trotz des ruhigen Ambientes profitiert das Haus von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Verkehrswege, sowohl die Innenstadt wie auch umliegenden Städte und Stadtteile sind gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in der Nähe und gewährleisten eine hohe Lebensqualität. Die Ausstattung des Hauses ist von guter Qualität und bietet eine solide Basis für eine individuelle Gestaltung. Der vorhandene Gartenbereich ist angelegt und bietet Raum für weitere Gestaltung. Für Interessierte bietet das Einfamilienhaus und die zusätzliche Galerie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und stellt eine attraktive Gelegenheit für Familien dar, die auf der Suche nach einem gepflegten Heim mit ausreichend Platz sind. Kontaktieren Sie uns gern, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen.

**CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Dettagli dei servizi

- Echtholzböden
- Holzfenster doppelt verglast
- Terrasse
- Einbauküche
- Kaminofen
- Zwei Gäste-WC's
- Badezimmer (Wannenbad, separate Dusche)
- Gas-Zentralheizung

**CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Tutto sulla posizione

Niederursel liegt im Nordwesten Frankfurts und grenzt im Norden und Westen an die Gemarkung von Oberursel und Steinbach. Dieser Stadtteil wird in der noch immer genutzten Ackerbaufläche im Norden vom Abschnitt Frankfurt-Kassel der Bundesautobahn fünf durchquert. Die Europäische Schule sowie zwei Grundschulen, eine gymnasiale Oberstufe und eine Gesamtschule liegen in dem Stadtteil. Die Station Niederursel liegt im alten Ortskern des Stadtteils und ist an den öffentlichen Nahverkehr durch die Linien U3, U8 und U9 der Frankfurter U-Bahn angeschlossen.

**CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 194.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francoforte sul Meno  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)